

---

### Литература

1. Кучиев, А.З., Повышение доступности банковского кредитования реального сектора экономики [Текст] / А.З. Кучиев // Вестник северо-осетинского государственного университета имени Коста Левановича Хетагурова. — 2014. — № 3. — с. 325-328.

2. Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [https://belarusbank.by/site\\_ru/31538/otchet\\_MCFO\\_Belarusbank\\_rus\\_2015.pdf](https://belarusbank.by/site_ru/31538/otchet_MCFO_Belarusbank_rus_2015.pdf) (дата обращения 10.11.2016 р.). — Открытое акционерное общество «Сберегательный банк «Беларусбанк». Консолидированная финансовая отчетность за 2015 год с аудиторским заключением независимой аудиторской организации.



**Павлов Костянтин**

к.е.н., доцент, докторант

Східноєвропейського національного університету ім. Лесі Українки  
м. Луцьк

### ЗНАЧЕННЯ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА В КРАЇНАХ СВІТУ

В умовах сучасності, перехідний період до моделі господарювання сприяв формуванню та розвитку ринку нерухомості. Важливість чого обумовлюється тісним зв'язком з іншими елементами ринкової системи. З функціонуванням нерухомості пов'язане життя та діяльність людей різних прошарків населення в усіх сферах управління, підприємництва та організації; це складова національного багатства та своєрідна основа для існування і розвитку організацій та підприємств будь-якої форми власності. Усе це робить дослідження нерухомості надзвичайно актуальним.

Сучасне тлумачення поняття нерухомого майна пройшло досить тривалий шлях формування. Більшість країн світу реценіювали положення римського приватного права, але підходи до розуміння нерухомості зазнавали певних змін.

На сьогодні кожна держава, зважаючи на власні правові традиції та рівень розвитку суспільних відносин, самостійно визначає речі, які є нерухомими або на які поширюється режим нерухомого майна. Такий підхід до визначення поняття нерухомого майна у різних правових системах відображається в нормативно-правових актах, які регулюють приватноправові відносини, а тому одна й та сама річ може мати різний статус: в одних країнах може бути

нерухомою, а в інших – рухомою.

Згідно з цивільним законодавством Російської федерації нерухомість – це земельні ділянки; ділянки надр; відокремлені водні об'єкти і все, що міцно зв'язане з землею, а саме об'єкти, переміщення яких без значної шкоди їх призначенню неможливе [2].

Цивільний кодекс Німеччини до нерухомого майна відносить землю та її складові частини; споруди; речі, що міцно пов'язані з ґрунтом; насіння, якщо воно внесенне в землю; продукти землі, поки вони пов'язані з ґрунтом; насадження та рослини (ст.94-96 Німецького цивільного укладу) Відповідно, схожі ознаки нерухомого майна містяться і в Цивільних кодексах Швейцарії, Італії (ст.812), Японії (ст. 86) [4].

В свою чергу, цивільний кодекс Франції, поняття нерухомості розглядає у значно ширшому його розумінні. До об'єктів нерухомого майна відносить землю та пов'язані з нею споруди, врожай, ліси тощо; за її призначенням – машини, інструменти і сировина, що використовується на підприємстві, сільськогосподарське знаряддя й худоба, хоча за своєю природою вони є рухомими [1].

Відповідно до Цивільного кодексу Бразилії (ст. 43) 1920 р. нерухомими речами є: ґрунт з його поверхнею, природними приналежностями, враховуючи дерева, плоди на корені, наземний простір і надра; те, що особа прикріплює до землі на тривалий час, посіви в землі, будівлі та споруди, які не можуть бути переміщені без руйнування, переобладнання, розламування або завдання їм шкоди [8].

Цивільний кодекс Республіки Куба 1987 р. (ч. 2 ст. 46.1) визначає, що матеріальними речами може бути нерухоме майно чи особиста власність, розуміючи під нерухомим майном землю та інші речі, прикріплені до неї так надійно, що це унеможливорює користування ними чи їх використання за попереднім призначенням [7].

На суттєво іншому підході ґрунтується законодавство США. За законом «Про ліцензування і реєстрацію нерухомого майна» (1980 р.) визначено, що нерухомим майном є будь-яке майнове право на землю або майно, що знаходиться на землі, незалежно від того, чи є воно матеріальним або нематеріальним, умовним або безумовним, чи знаходиться воно в межах Федерації чи будь-де в іншому місці, включаючи орендне право, строкові права й визначені аналогічним чином майнові права [6].

Дещо схожий підхід до визначення нерухомого майна використано в Торговельному й Цивільному кодексі Таїланду. У ст. 139 цього Кодексу міститься таке визначення: «Нерухомим майном є земля, а також речі, надійно прикріплені до неї, або які формують одне ціле з нею. Нерухоме майно також включає речові права, пов'язані з землею або речами, що формують з нею одне ціле» [5].

Узагальнюючи викладене вище, можна дійти таких висновків: єдиною річчю, яка безспірно визнається нерухомим майном є земля; положення

законодавства окремих країн взагалі не передбачають можливість поширення режиму нерухомого майна на рухомі речі; у різних країнах поняття «нерухоме майно» визначається по-різному; законодавство одних визначає нерухомість через права на неї, законодавство інших – через фізичні властивості (здатність до переміщення, можливість використання за цільовим призначенням тощо).

### Література

1. Асаул А.М. Економіка нерухомості: Підручник. [Текст] / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: «Лібра», 2004. – 304 с.
2. Федеральный закон России «О государственной регистрации прав на недвижимость, имущество и сделок с ними» от 21.07.1997 №11-ФЗ.
3. Шевченко, О. Некоторые особенности отношений с недвижимостью: понятие недвижимости и проблемы ее регистрации в Украине [Текст] / О. Шевченко // Підприємництво, господарство та право. – 2002. – № 2. – С. 34–38.
4. Юридический энциклопедический словарь [Текст] / Под. Общ. Ред. В.Е. Крутских. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Инфра-М, 2000. – VI. 450 с. (Сер. Библиотека словарей «Инфра-М»).
5. Commercial and Civil Code of Thailand [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.thailawonline.com/en/thai-laws/civil-code>.
6. Real estate licensing and registration act (RELPA) : Act of 1980, P.L. 15, No. 9 (Current through 9/4/2009) USA [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://www.parealtor.org/content/upload/AssetMgmt/Legal%20Services/Laws%20&%20RegulationsLicensing%20Act%20current.pdf>.
7. The Civil code of Cuba: Law № 59, passed by the National Assembly in its sitting of 16 July 1987 / Translated by Lawyers Without Borders. London. : 2009 [Електронний 148 сторінка вченого часопис цивільного і кримінального судочинства № 4(7) ресурс]. — Режим доступу: <http://www.proyectoelectoralcuba.es/Pages/ImageAttachment.aspx>, с. 11.
8. The Civil code of Brazil / Aldao, Campos & Gil. One Wall street New York City. — St. Louis. : The Thomas Law book co., 1920 [Електронний ресурс]. — Режим доступу : [http://openlibrary.org/books/OL20441520M/The\\_Civil\\_Code\\_of\\_BrazilBeing\\_Law\\_No.\\_3\\_071\\_of\\_January\\_1\\_1916\\_in\\_Effect](http://openlibrary.org/books/OL20441520M/The_Civil_Code_of_BrazilBeing_Law_No._3_071_of_January_1_1916_in_Effect). с. 15.

